

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第9797號
考慮日期：2014年11月27日

《大埔分區計劃大綱草圖編號S/TP/25》
考慮申述編號TPB/R/S/TP/25-R1至R5、
R6(部分)至R1273(部分)、R1324(部分)、R1325、
R1326(部分)、R1327至R1624、R1625(部分)、
R1626至R6321、R6322(部分)及
意見編號TPB/R/S/TP/25-C1、
C2(部分)至C79(部分)、C80至C439
(第2組)

《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/25》

**考慮申述編號 TPB/R/S/TP/25-R1 至 R5、
R6(部分)至 R1273(部分)、R1324(部分)、R1325、
R1326(部分)、R1327 至 R1624、R1625(部分)、
R1626 至 R6321、R6322(部分)及
意見編號 TPB/R/S/TP/25-C1、
C2(部分)至 C79(部分)、C80 至 C439**

(第 2 組)

申述內容／申述用地	申述人 (編號 TPB/R/S/TP/25-)
<u>修訂項目 B</u> 把匡智松嶺村內劃為「政府、機構或社區」地帶的一塊用地的建築物高度限制由四層改為八層 <u>修訂項目 C</u> 把那打素醫院以西的一塊用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)10」地帶 <u>修訂項目 D1</u> 把近鳳園的一塊用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(丙類)10」地帶 <u>修訂項目 D2</u> 把近鳳園的一塊用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)10」地帶 <u>修訂項目 E</u> 把露輝路近聚豪天下的一塊用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)9」地帶	<u>總數：6 272</u> <u>提出意見(5)</u> R1： 個別人士(關於整體情況的意見) R2： 香港中華煤氣有限公司(項目 F) R3： 香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)(項目 J1) R4： 大埔區議員(項目 H) R5： 樟樹灘村及大埔尾村的村代表(項目 H) <u>反對修訂項目 B 至 J1、J2 其中一個或多個或所有項目</u> R6(部分)至 R13(部分)、R15(部分)、R21(部分)至 R1273(部分)、R1324(部分)、R1325、R1330 至 R1624、R1625(部分)、R1626、R1627、R1632、R1645 至 R6321 及 R6322(部分)： 個別人士 R14(部分)： 創建香港 R16(部分)、 R1629 至 1631： 立法會議員 R17(部分)： 長春社

<u>修訂項目 F</u> 把荔枝山的一塊用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(乙類)8」地帶 <u>修訂項目 G</u> 把近逸遙路的一塊用地由「住宅(丙類)」地帶改劃為「住宅(丙類)7」地帶 <u>修訂項目 H</u> 把乾坑的一塊用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)8」地帶 <u>修訂項目 J1</u> 把寶鄉街的一塊用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「政府、機構或社區(2)」地帶 <u>修訂項目 J2</u> 把寶鄉里的一塊用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為顯示作「道路」的地方	R18(部分)： 嘉道理農場暨植物園公司 R19(部分)： 香港觀鳥會 R20(部分)： 環保觸角 R1326(部分)： 大埔鄉事委員會主席 R1327、R1328、 R1634 至 R1636： 大埔區議員 R1329： 鳳園村村公所 R1628： 世界自然基金會香港分會 R1633： 大埔區議會主席 R1637： 公民力量 R1638： Lo Fai Road Green Belt Concern Group R1639： 嘉豐花園業主 R1640： 倚龍山莊業主立案法團 R1641： 聚豪天下業主立案法團 R1642： 嘉豐花園業主立案法團 R1643： 淺月灣一期業主立案法團 R1644： 淺月灣二期業主立案法團
	提意見人 (編號 TPB/R/S/TP25- <u>總數：439</u> <u>支持 R1328 有關反對項目 C 的申述</u> C1：大埔區議員 <u>支持有關反對涉及改劃「綠化地帶」的 A1、A3 及 C 全部三個項目的申述</u>

	C2(部分)及 C3(部分)：個別人士 <u>支持有關反對涉及改劃「綠化地帶」的 A1、A3、C、D2、E、F 及 H 全部七個項目的申述</u> C4(部分)至 C79(部分)：個別人士 <u>支持有關反對項目 D1、D2 及 E 的申述</u> C80：大埔區議會環境、房屋及工程委員會主席 <u>支持有關反對項目 E 的申述</u> C81 至 C88、C90、C92 至 C404、C406 至 C435、C437 至 439：個別人士 C89：Hobman Company Limited C91：反對露輝路綠化地帶改建住宅關注組 C405：倚龍山莊業主立案法團 C436：立法會議員
--	--

註：載有所有申述人及提意見人名稱及其申述書和意見書的光碟夾附於附件 **XI**(只提供予城規會委員)。所有申述人及提意見人的名稱亦載於城規會的網站(http://www.info.gov.hk/tpb/en/plan_making/S_TP_25.html)。

1. 引言

- 1.1 二零一四年四月十一日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/25》(下稱「草圖」)(附件 I)，以供公眾查閱。該草圖的各項修訂載於附件 II 的修訂項目附表。在為期兩個月的展示期內，共收到 6 322 份申述書。二零一四年八月五日，城規會公布申述書的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見，其間共收到 440 份意見書，其中一份被視為無效。

1.2 草圖所作的修訂包括把大埔第 9 區和頌雅路的三塊用地改劃作發展公共房屋(修訂項目 A1 至 A5)，以及把六塊用地改劃作發展私人住宅(修訂項目 C 至 H)；另外，有關修訂亦涉及兩塊用地的政府、機構或社區用途(修訂項目 B 及 J)，當中一塊位於匡智松嶺村，另一塊則在寶鄉街，將用作發展青年旅舍(附件 I)。申述 R6 至 R1273 和 R1324 至 R6321 主要反對把「綠化地帶」改劃作發展住宅(修訂項目 A1、A3、C、D2、E、F 及 H)，特別是位於鳳園的用地(修訂項目 D1 及 D2)(R1329 至 R1628)及露輝路的用地(修訂項目 E)(R1629 至 R6321)，各有 300 份及 4 693 份申述書表示反對。

1.3 另有 50 份主要由個別人士提交的申述書(R1274 至 R1323)反對把頌雅路西三塊用地由「綠化地帶」及「政府、機構或社區」地帶改劃作發展公共房屋(修訂項目 A3 及 A4)，也有一些申述書(R1 至 R5)就改劃用途地帶的修訂提出意見，包括一名個別人士(R1)表示支持作出改劃用途地帶的修訂，認為這是增加房屋供應的有效方法。另外，香港中華煤氣有限公司(R2)要求荔枝山房屋用地(修訂項目 F)將來的發展商就附近的高壓氣體喉管進行風險評估。港鐵公司(R3)則表示，寶鄉街的青年旅舍用地(修訂項目 J1)或會受到東鐵發出的噪音影響。另有一名區議員(R4)以及樟樹灘和大埔尾的村代表和村民(R5)認為，改劃乾坑那塊用地(修訂項目 H)會影響風水。

1.4 二零一四年十月二十四日，城規會同意把申述書及意見書分為以下兩組¹，一併考慮其內容：

- (a) 第 1 組：一併考慮有關反對把用地改劃作發展公共房屋的申述；以及
- (b) 第 2 組：一併考慮主要關於把用地改劃作發展私人住宅的申述和相關意見(附件 II 及圖 H-1)。

1.5 至於對申述的意見，有表示支持那些反對把「綠化地帶」用地改劃作發展住宅的申述(C1 至 C80)，也有支持那些反對修

¹ 城規會委員其後經傳閱而同意現行對申述及意見分組的重新安排。

訂項目 E 建議把露輝路一塊用地劃作住宅用途的申述(C81 至 C439)。

- 1.6 本文件旨在提供資料，以便城規會考慮第 2 組的申述和意見。本組申述書和意見書內容的摘要載於附件 X。申述用地於附件 I 及圖 H-1 顯示。至於其餘歸入第 1 組的申述，會在另一份文件載述，供城規會考慮。
- 1.7 城規會已根據條例第 6B(3)條，邀請申述人和提意見人出席會議。

2. 背景

- 2.1 《二零一三年施政報告》述明，政府會多管齊下，增加土地儲備，以應付房屋及其他發展需要。規劃署會檢視沒有指定用途的「政府、機構或社區」用地及毗連發展區且沒有生態價值的「綠化地帶」用地，考慮改作房屋用途。另外，若規劃情況許可，亦會提高政府未撥用的住宅用地的發展密度。政府在《二零一四年施政報告》中再次確切表示會持續檢討和改劃各種土地用途，以作住宅用途。
- 2.2 劃作「綠化地帶」的地方主要是市區或已發展地區外圍的斜坡和山坡，位置及狀況各異。「綠化地帶」檢討分兩個階段進行，第一階段的檢討已於二零一二年完成，此階段規劃署主要是物色及檢視劃為「綠化地帶」但沒有植被、荒廢或已平整的地方。第一階段檢討完成後，《二零一三年施政報告》宣布規劃署正進行下一階段的檢討，務求騰出更多用地作房屋發展用途。第二階段檢討考慮那些有植被但緩衝作用或保育價值較低而又鄰近現有交通和基礎設施的「綠化地帶」用地。
- 2.3 在考慮「綠化地帶」用地是否適合發展時，相關的政府部門會研究在這些用地進行發展會否對周邊環境造成嚴重的負面影響，如有需要，會進行技術評估以確定有何影響，並制訂緩解措施，把潛在的影響減至最低。進行「綠化地帶」檢討時，已考慮相關的因素，包括交通和基礎設施的承受力、社區設施和休憩用地的數量、合適的發展限制、當區的特色和

現有的發展密度，以及環境、視覺和空氣流通方面的潛在影響等。

- 2.4 為應付市民的住屋需要，配合長遠房屋策略，在未來 10 年提供合共 470 000 個公共和私人房屋單位，規劃署在大埔物色了六塊用地，把之由「綠化地帶」改劃作發展私人住宅，這些用地將可提供約 4 175 個單位；另在頌雅路和大埔第 9 區物色了三塊用地，這些用地則會發展一個綜合公共房屋項目，提供約 6 350 個單位。
- 2.5 《二零一四年施政報告》亦宣布，除了人口較稠密的港島北及九龍半島外，全港其他各個「發展密度分區」現時准許的最高住宅用地地積比率，可整體地適度提高約兩成。大體上，大埔新市鎮大部分地方的最高地積比率為 5 倍，屬發展密度第 2 區。因應《施政報告》所公布的措施，盡量發揮房屋用地的發展潛力，建議把在大埔物色到的高密度住宅用地的地積比率大致定為 6 倍，較發展密度第 2 區的最高地積比率(5 倍)高兩成。至於地積比率少於 1 倍的低發展密度地區，如確定交通和基礎設施的承受力可配合，以及不會對當區的特色和周邊環境造成負面的影響，可考慮把地積比率提高 100%。
- 2.6 二零一四年四月四日，規劃署把修訂建議連同大埔區議會環境、房屋及工程委員會的意見提交城規會鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)考慮。二零一四年四月十一日，城規會根據條例第 5 條展示加入了上述修訂的草圖(附件 I 及 II)。

3. 地區諮詢

- 3.1 規劃署把草圖的修訂建議提交小組委員會考慮前，曾於二零一四年一月八日及二月十三日徵詢大埔區議會環境、房屋及工程委員會對有關建議的意見，包括把用地改劃作發展住宅的建議。該委員會原則上支持規劃署的建議，但部分委員表示關注其中若干修訂項目涉及的環境和交通問題。該委員會亦轉達當區居民所關注的各項有關修訂項目 E 改劃露輝路用地的問題。有關的會議記錄載於附件 V 及 VI，供委員參考。

- 3.2 關於改劃露輝路用地的建議，規劃署曾於二零一四年三月四日與一名大埔區議員和露輝路五個屋苑業主立案法團的聯席代表會面，解釋對分區計劃大綱圖所作的修訂。規劃署把所收集到的地區人士意見收錄於小組委員會文件，以便小組委員會於二零一四年四月四日考慮改劃建議。
- 3.3 在展示這份草圖期間，規劃署、運輸署、漁農自然護理署(下稱「漁護署」)和大埔民政事務處曾於二零一四年五月三日派代表出席露輝路五個屋苑業主立案法團的會議，就修訂項目 E 所涉的擬議住宅發展項目和潛在影響交換意見。
- 3.4 二零一四年五月八日，大埔區議會通過「大埔區議會要求規劃署及城市規劃委員會就建議修改露輝路土地(E 項地塊)由綠化地帶改劃為「住宅(丙類)9」地帶一事，充分考慮大埔區議會及當區居民和相關持份者的反對意見」的動議。當日大埔區議會會議記錄相關部分的摘錄載於附件 VII，供委員參考。
- 3.5 規劃署於二零一四年五月十四日環境、房屋及工程委員會的會議上，就刊憲的修訂項目再次諮詢該委員會。該委員會支持修訂項目 B 及 J，但對涉及住宅發展的其他修訂項目有些擔心／保留。對於修訂項目 A 所涉的公共房屋發展項目，該委員會表示支持，但認為政府可以先發展大埔第 9 區和頌雅路東用地，然後才處理頌雅路西用地的規劃問題。當日的會議記錄載於附件 VIII，供委員參考。

4. 申述

申述內容(圖 H-1)

- 4.1 所收到 6 272 份關於修訂項目 B 至 J(附件 II)的有效申述書歸入本組考慮。(申述書的樣本夾附於附件 III)

提出意見的申述

- 4.2 收到一份表示支持的申述書(R1)及四份提出意見的申述書。香港中華煤氣有限公司(R2)要求將來的發展商(修訂項目 F)就荔枝山房屋用地附近的高壓氣體喉管進行風險評估。港鐵

公司(R3)則表示，寶鄉街的青年旅舍用地(修訂項目 J1)或會受到東鐵發出的噪音影響。另有一名區議員(R4)以及樟樹灘和大埔尾的村代表和村民(R5)認為，改劃乾坑那塊用地(修訂項目 H)會影響風水，以及發展項目不應太高，並要求把樟樹灘和大埔尾兩村附近更多土地釋出作鄉村式發展。

表示反對的申述

- 4.3 其餘的 6 267 份申述書不是反對所有修訂項目，就是反對一個或以上的項目。大部分申述書(合共 4 993 份)反對把鳳園的「綠化地帶」用地(修訂項目 D1 及 D2)(R1329 至 R1628)及露輝路的「綠化地帶」用地(修訂項目 E)(R1629 至 R6321)改劃作發展住宅，兩者分別有 300 份及 4 693 份。申述人包括立法會議員、區議員、環保／關注組織、附近住宅發展項目的居民和業主委員會及市民。反對的理據主要是所作的用途地帶修訂與《二零一四年施政報告》不符；擬議的住宅發展項目對交通、視覺、景觀及環境會有負面影響；擬議的住宅發展項目不能紓解市民現時對可負擔房屋的需求；以及公眾諮詢的程序不當。

這些申述的內容撮錄於附件 X。

4.4 申述的主要理據－關於整體情況

- 4.4.1 上文第 4.3 段所述表示反對的申述，其主要理據撮述如下：(R6(部分)至 R1273(部分)、R1324(部分)、R1325、R1326(部分)、R1327 至 R1624、R1625(部分)、R1626 至 R6321、R6322(部分))

政府政策及房屋供應

- (a) 建議改劃的用地長滿植物，亦有密林，並非政府所指的「沒有植被、荒廢或已平整」土地。改劃建議與政府的《施政報告》不符，大規模發展「綠化地帶」，顯示政策有重大改變，但當局卻未有就此諮詢公眾。

- (b) 發展擬議的住宅項目，是為了供應豪宅，並不是為了向普羅市民提供可負擔的房屋，所以未能紓解現時房屋供應緊張的情況。大埔已有大量空置的房屋單位，建議把有關用地改劃作發展私人住宅，根本不能解決房屋問題。
- (c) 政府並沒有善用現有土地。政府應先發展棕地及考慮重建未盡其用的用地，而不是為發展而破壞環境和生態。
- (d) 作出有關的改劃用途地帶修訂並不符合公眾利益和公眾期望。長有樹木的地方應予保護和珍惜。作出這些修訂會立下壞先例，長此下去，日後會有不良影響。

保存「綠化地帶」、砍伐樹木的問題和對景觀的影響

- (e) 改劃建議涉及大規模清除植物，所造成的累積影響未有解決。
- (f) 建議改劃的「綠化地帶」用地，可改善景觀和空氣質素及緩和熱島效應，對維持市民大眾的生活質素具有重要的作用，也是重要的緩衝區，可分隔市區和郊野公園，故不能被犧牲。改劃建議違反了「綠化地帶」的規劃意向。
- (g) 關於建議改劃的用地的生態重要性，政府所述的資料有根本的謬誤。由環保組織進行實地視察和生態調查所得的結果與政府的資料有很大差別。
- (h) 香港是《生物多樣性公約》的締約者，但卻沒有遵從此公約的規定而行。

欠缺技術評估及造成負面影響

- (i) 所進行的技術評估不足。各方面的技術評估(包括全面的生態評估和樹木調查)亦應在落實發展前進行。

- (j) 一些房屋用地遠離市中心或鐵路站。對公共交通和運輸基礎設施的需求，會影響現有和日後的居民，因為大埔的道路已經擠塞。
- (k) 建築工程及發展會對易受影響的用途造成滋擾。
- (l) 社區配套設施(如醫療服務、教育及其他社區服務)不足以應付未來新增人口所需。大埔市鎮的承受力也令人關注，因為改劃建議會增加大約 29 500 名居民，要有更多土地興建基礎設施、商業及社區設施，才能應付所需。目前大埔區的幼稚園和小學學位已供不應求。

公眾諮詢及規劃程序

- (m) 政府大規模改劃全港各處的「綠化地帶」用地，是香港城市規劃政策方向的一大轉變，但政府卻沒有進行全面透徹的諮詢。這個問題現時只是在區議會的層面處理，這種斬件式的做法有違程序公義。
- (n) 政府事前沒有進行公眾諮詢，以及／或諮詢大埔區議會的程序不當／有誤導成分。政府應撤回修訂，重新進行廣泛的公眾諮詢。
- (o) 露輝路用地已納入《供申請售賣土地一覽表》(賣地表)，但城市規劃的審議程序才剛剛開始。城規會應拒絕作出有關的用途地帶修訂，阻止政府在申請改劃前就把土地列入賣地表這種不當做法。政府此舉的目的是使公眾感到混淆，迫使城規會讓步。這種做法完全不尊重民意。區內人士強烈反對改劃「綠化地帶」用地，但小組委員會文件並未有充分反映。

4.4.2 表示反對修訂項目 C(那打素醫院以西的用地)的申述，其個別理據如下：

- (a) 該處長滿樹木，故特有「綠島」之稱。用地中央有一棵大榕樹。若進行建築工程，會影響很多樹，亦會危害該棵大榕樹，以及破壞青蔥的環境。(R20(部分)、R1328)
- (b) 有關用地太接近醫院，擬議的住宅發展項目不但與醫院用途不協調(R1325)，亦會大大影響富亨邨的對外交通。(R1328)

4.4.3 表示反對修訂項目 D1 及 D2(鳳園用地)的申述，其個別理據如下：

對交通有負面影響

- (a) 沙羅洞會發展一個新的靈灰安置所，將來出入擬議的住宅發展項目，要共用通往沙羅洞的通道。當局應考慮及評估有關計劃對交通的累積影響，以免對具生態價值的地方構成威脅。(R17(部分))
- (b) 應預留一個 10 米闊的緩衝區作擴闊汀角路之用。(R1327)

對視覺、景觀及生態有負面影響

- (c) 從九龍坑山及鳳園路觀看，擬議的發展項目會對該區的視野造成很大的影響。(R17(部分))
- (d) 有關用地有一片片長滿土生樹木的次生林地，林地內灌木及下層植物茂生，大有機會演化為成熟林地。有關用地曾發現具保育價值的物種，故應根據《環境影響評估條例》進行環境影響評估。(R17(部分))
- (e) 築建新通道須砍伐樹木，對環境會有負面影響。(R17(部分))

- (f) 應把有關用地改劃為「自然保育區」地帶。
(R13(部分))

對附近遠足徑的影響

- (g) 有關用地位於一條受歡迎的遠足徑旁邊。當局不應忽視「綠化地帶」可作為靜態康樂場地的價值及市民享用郊野的利益。當局亦未有評估沙羅洞路作為一個重要的區域性「靜態康樂場地」的重要性。(R13(部分)及 R18(部分))

風水及其他問題

- (h) 有關的改劃建議會影響大王爺廟，危及村民的生命和健康，更會損及風水或鳳園的「龍脈」；此外，亦會影響現有隔開香港中華煤氣有限公司煤氣廠的緩衝區。(R1326(部分)、R1329至R1624及R1625(部分))
- (i) 鳳園其中兩條鄉村沒有鄉公所，故應把修訂項目D1所涉的用地用作闢設政府、機構或社區設施，例如鄉公所或歷史博物館，服務區內村民。(R1625(部分))

4.4.4 表示反對修訂項目E(露輝路用地)的申述，其個別理據如下：

「綠化地帶」的作用及對景觀的影響

- (a) 有關的「綠化地帶」是露輝路住宅發展項目與周邊的厭惡性用途(包括船灣堆填區、污水處理廠、混凝土配料廠、煤氣廠及大埔工業邨)之間的緩衝區，而用地上茂密的植物亦可減輕城市熱島效應。要發展私人住宅，不如使用香港教育學院(下稱「教院」)附近洞梓的棕地，不應使用露輝路用地。
- (b) 露輝路的林地位於郊野公園邊緣，是區內其中一

個主要綠化帶。作出建議的改劃，會損及香港的環境、空氣質素、溫度和生態。

對交通的影響

- (c) 露輝路和汀角路的交通現時已極為繁忙，已確定會在汀角路沿路發展的項目包括慈山寺、水療度假酒店、靈灰安置所、龍尾灘住宅項目、鳳園等。當局須制訂整全的運輸發展計劃。
- (d) 擬建的新房屋單位數目幾乎是露輝路一帶五個屋苑住戶總數的一倍，會加重附近道路網的負荷。交通量增加，也會影響汀角路各路口的交通，延誤緊急服務，並會給鄰近的教院職員和學生帶來極大不便和干擾。
- (e) 露輝路唯一的公眾泊車設施會受到影響，提出這樣的修訂，是完全忽視區內泊車位短缺的問題。

與周邊環境不協調及其他負面影響

- (f) 《香港規劃標準與準則》所載的城市設計指引力促保存山脊線和山峰的景觀，但擬議發展項目的建築物高度和整體建築外觀都違背有關指引，因此，從城市設計的角度而言並不可取。
- (g) 有關用地距離旁邊兩個屋苑的正門只有三米，擬議的發展項目將會貼近這些現有的發展項目，造成各種負面影響，包括影響光線透入和空氣流通，也會產生噪音。
- (h) 現有的綠化帶是居於露輝路山坡上的居民唯一可享用的休憩用地，奪去這樣一個可讓居民樂聚的重要地方，對他們並不公道，更會引發法律行動。

對增加房屋供應作用不大

- (i) 當局所規劃的住宅單位數目為 660 個，根本不切實際，因為發展商不大可能在這個坐擁優美海景的地方興建單位平均面積只有 70 平方米的屋苑。若按毗鄰向海的發展項目的單位平均面積建屋，其實只能提供 200 個住宅單位。
- (j) 有關用地可預留作擴建教院之用。(R1636)

諮詢大埔區議會

- (k) 當局諮詢大埔區議會和區議員過程中犯了基本的錯誤，所提供的資料指擬議在露輝路發展的住宅項目的淨地積比率約為 1.1 倍，實有誤導成分。(R1638 及 R1689)

4.4.5 表示反對修訂項目 F(荔枝山用地)的申述，其主要理據是有關用地長滿植物，且被林地覆蓋，北部更有一條水道可能會受影響。(R17(部分))

4.4.6 表示反對修訂項目 G(逸遙路用地)的申述，其主要理據是有關用地長滿植物，與毗鄰林地生境的生態相連。為免損害具生態價值的林地生境，在該處進行任何發展前，必須作詳細及全面的生態評估，包括樹木調查。(R13(部分)及 R18(部分))

4.4.7 表示反對修訂項目 H(乾坑用地)的申述，其個別理據如下：

- (a) 有關用地非常接近「自然保育區」地帶，長滿林木，並有一條天然河道流經北部，因此應剔出該片林地和流經北部的天然河道。(R13(部分))
- (b) 為補償因改劃而失去的「綠化地帶」，應把大埔尾瀑布那一邊大埔公路沿路的其他林區改劃作「自然保育區」地帶。(R13(部分))

4.5 申述人的建議

申述人的建議撮述如下：

關於修訂項目 C、D2、E、F 及 H 的個別申述建議

- (a) **R40(部分)**反對改劃有關的「綠化地帶」用地，並建議將這些用地納入郊野公園範圍。

關於修訂項目 H(乾坑近樟樹灘的用地)的個別申述建議

- (b) 繼續把有關用地劃作「綠化地帶」，作為毗鄰的「自然保育區」地帶及大埔滘自然護理區內有多種生物的天然生境的緩衝區。(R18(部分))
- (c) 把有關用地改劃作「自然保育區」地帶。(R1325(部分))

5. 對申述的意見

意見書C1至C439(附件IV)提出的理據撮述如下：

- (a) 由一名大埔區議員提交的 C1 重述其在 R1328 所述有關反對修訂項目 C 的意見。
- (b) C2(部分)至 C79(部分)支持 R16(部分)至 R1273(部分)其中部分有關反對其中一個或多個或所有修訂項目 C、D2、E、F 及 H 把「綠化地帶」改劃作發展住宅的意見。
- (c) 由環境、房屋及工程委員會主席提交的 C80 支持一名大埔區議員(R1327)對修訂項目 D 及 E 的意見。
- (d) C81 至 C439 支持有關反對修訂項目 E 改劃露輝路的「綠化地帶」用地的申述，主要理由與有關申述所提出的相似。

提意見人的意見與申述所提出的十分相似。

6. 規劃考慮因素及評估

6.1 申述用地及周邊地區

改劃作發展私人房屋的用地

6.1.1 修訂項目 C：那打素醫院以西的用地（圖 H-1、H-2c、H-3c-1 至 3）

- (a) 該用地是一幅政府土地，面積約為 0.57 公頃，位於全安路與頌雅路的交界處（圖 H-3c-1）。該用地所在之處以前曾經過平整，後來修復並重新植樹（圖 H-3c-2）。該用地的西部主要種有黃槿，東部近全安路的地方所種的樹則以台灣相思、大葉相思等外來品種為主，其餘地方則種了一些本土和外來品種的樹，如鐵刀木、對葉榕等。根據所作的樹木調查，該用地約有 280 棵樹，包括本土和外來品種，其中數量最多的是黃槿、對葉榕（約 18%）和相思（約 13%）。
- (b) 周邊地區主要是現有的住宅、教育／機構發展項目和休憩用地，其中北面是全安路花園；西面（即頌雅路的另一邊）是富亨邨和一個公共車輛總站；東面約 150 米處是那打素醫院；東南面是學校，包括中華聖潔會靈風中學、大埔循道衛理小學和賽馬會田綺玲學校；西南面是天主教聖母聖心小學和一個休憩花園。該用地經頌雅路可達。
- (c) 該用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)10」地帶，用綜合公式計算，最高住用地積比率為 6 倍，最高非住用地積比率為 9.5 倍，而最高建築物高度則為主水平基準以上 110 米。預計該用地可提供約 680 個住宅單位。

6.1.2 修訂項目 D1 及 D2：鳳園用地(圖 H-1、H-2d、H-3d-1 至 4)

- (a) 該用地是政府土地，面積為 4.78 公頃，位於大埔新市鎮近郊邊緣鳳園谷的東部(圖 H-3d-1)。該用地的南部沿汀角路一帶是平地，現時以短期租約方式批租予香港園藝學會有限公司使用；東北部則為緩坡，坡上是植林而成的林地。根據所作的樹木調查，該用地約有 1 260 棵樹，包括本土和外來品種，其中數量最多的是台灣相思(約 70%)和桉屬(約 5%)，也有少量石筆木、紅花荷和土沉香，但調查沒有發現古樹名木或有機會列入古樹名木冊的樹木。
- (b) 該用地西面毗連一條通往沙羅洞的通道，東面是下坑政府宿舍，更遠處是下坑村。該用地的南面(即汀角路的另一邊)是大埔工業邨；北面是山坡和一個配水庫；西面位於鳳園谷的是鳳園幾條鄉村(包括老村、麥屋和田心)，以及鳳園綜合發展區項目(地積比率為 0.64 倍)。鄰近的下坑政府宿舍劃為「住宅(丙類)」地帶，最高地積比率為 0.6 倍。
- (c) 該用地由「綠化地帶」及「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(丙類)10」地帶，最大住用總樓面面積為 43 500 平方米，最高建築物高度為七層。預計該用地可提供約 620 個住宅單位。

6.1.3 修訂項目 E：露輝路用地(圖 H-2e、H-3e-1 至 4)

- (a) 該用地是政府土地，面積約為 4.13 公頃，位於露輝路，附近有一些低矮的住宅(圖 H-2e 及圖 H-3e-1)。該用地主要有一個小圓丘，在該處可俯瞰船灣堆填區和南面的吐露港。該用地以前是採泥區，後來修復並重新植樹。有一條連接露輝路的行人徑／步行徑位於該用地的南緣。根據所作的樹木調查，該用地約有 2 500 棵樹，其中約

64%是大葉相思和金合歡屬等外來品種，約 14%是桉屬。

- (b) 附近的發展項目主要是低密度住宅，包括淺月灣一期及二期(地積比率為 0.8 倍，建築物高度限為三層)、聚豪天下(地積比率為 0.8 倍，建築物高度限為四層)、嘉豐花園(地積比率為 1.59 倍，建築物高度限為五層)，以及倚龍山莊(地積比率為 1.8 倍，建築物高度限為五層)。該用地的西北面約 500 米處是教院。
- (c) 該用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)9」地帶，最大住用總樓面面積為 46 200 平方米，最高建築物高度為五層。預計該用地可提供約 660 個住宅單位。

6.1.4 修訂項目 F：荔枝山用地(圖 H-2f、H-3f-1 至 4)

- (a) 該用地是政府土地，面積約為 4.25 公頃，位於吐露港公路南面及荔枝山村東面(圖 H-3f-1)。該用地的北部現為路政署及水務署的臨時工地，中部及南部主要是有植被的土地。該用地所在之處以前曾經過平整，後來修復並重新植樹(圖 H-3f-2)。根據所作的樹木調查，該用地約有 1 100 棵樹，當中錄得的品種約半數是香港常用於植林的外來品種，例如台灣相思(約 28%)和銀合歡(約 27%)。調查沒有錄得古樹名木或有機會列入古樹名木冊的樹木。近吐露港公路的地方已平整及已經鋪砌硬地面。該用地的北部有一條天然水道，必須充分考慮如何避免對該水道造成影響。
- (b) 周邊地區夾雜低密度和高密度的住宅發展項目。低密度的住宅發展項目包括該用地東面的盈峰翠邸和龍成堡，地積比率分別是 0.8 倍和 0.6 倍，以及東北面的山塘新村和西面荔枝山和碗窰的鄉村。該用地的北面，在吐露港公路和大埔河的另一邊，有一些高密度的住宅發展項目，包括居者

有其屋計劃項目，例如景雅苑和德雅苑。南面則主要是林地和臨時構築物。為配合發展，須在山塘路興建一條新支路。

- (c) 該用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(乙類)8」地帶，當中有指定的非建築用地，最大住用總樓面面積為 107 100 平方米，北部的最高建築物高度為主水平基準上 100 米，南部的最高建築物高度為主水平基準上 80 米。預計該用地可提供約 1 785 個住宅單位。

6.1.5 修訂項目 G：近逸遙路的用地(圖 H-2 g、H-3 g-1 至 3)

- (a) 該用地是政府土地，面積約為 2.09 公頃，位於大埔公路與逸遙路的交界處(圖 H-3 g-1)。該用地是長滿樹木的小圓丘，從該處可俯瞰吐露港，東南部建有政府宿舍，附近一帶有一些低矮的住宅。
- (b) 附近現有的住宅發展項目包括東面的疊翠豪庭，以及南面的皇御山、逍遙雋岸及翡翠花園。西南面有零散的村屋和臨時構築物、農地和天然斜坡。北鄰(約 15 米之處)是供史提福樓(現時是中華電力有限公司的控制中心、員工宿舍及管理訓練中心)使用的直升機升降坪。該用地可經由逸遙路一條區內支路前往，該支路有部分穿越私人地段。
- (c) 該用地由「住宅(丙類)」地帶提升為「住宅(丙類)7」地帶，地積比率為 0.6 倍，最大總樓面面積為 20 000 平方米，最高建築物高度為七層。預計該用地可提供約 280 個住宅單位。

6.1.6 修訂項目 H：乾坑近樟樹灘的用地(圖 H-2 h、H-3 h-1 至 2)

- (a) 該用地的面積約為 2.54 公頃，位於大埔公路西面近樟樹灘的山谷(圖 H-3 h-1)。在第一階段「綠化地帶」檢討中，規劃署物色到一塊面積約為 1.12

公頃建議出售的政府用地及毗鄰面積約為 1.42 公頃主要包括私人地段和獲批政府牌照及短期租約的土地的地方，認為適宜改劃作住宅發展。

- (b) 周邊地區主要具鄉郊特色，有一些高一至三層的村屋和臨時構築物連獲批短期租約的私人花園。該用地以東，在大埔公路的另一邊，是低密度的住宅發展項目，包括 Ferry Hill 及 Banyan Villa。該用地被林地包圍，這些林地是分區計劃大綱圖上劃為「自然保育區」地帶。該用地北面和南面較遠處有兩個劃為「綠化地帶」的地方，現為許可墓地。該用地可經大埔公路一條通道前往。
- (c) 該用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)8」地帶，最高住用地積比率為 1.5 倍，最高建築物高度為主水平基準上 120 米。預計該政府用地可提供約 150 個住宅單位。

改劃作發展政府、機構或社區設施的用地

6.1.7 修訂項目 B：匡智松嶺村的用地(圖 H-2b、H-3b-1 至 2)

- (a) 該用地的面積約為 0.87 公頃，位於大埔新市鎮的北緣，是匡智會(前身為香港弱智人士服務協進會)營運的匡智松嶺村的一部分。匡智會是非牟利機構，為智障人士提供各種訓練、教育、支援和專業治療服務。
- (b) 為能落實重建計劃，該用地的最高建築物高度限制由四層改為八層。

6.1.8 修訂項目 J1 及 J2：寶鄉街的用地(圖 H-2j 及 H-3j-1 至 3)

- (a) 為能進行可提供最多 76 個宿位的青年旅舍發展計劃，建議把該塊現時劃為「政府、機構或社區」地帶而最高建築物高度定為兩層的用地改劃為

「政府、機構或社區(2)」地帶，最大住用總樓面面積定為 2 412 平方米，最大非住用總樓面面積定為 1 040 平方米，最高建築物高度定為主水平基準以上 80 米，並把「住宿機構(只限宿舍及機構宿舍)」列為第一欄用途。

- (b) 同時藉此機會把毗鄰的寶鄉里(面積約為 0.1 公頃)由「政府、機構或社區」地帶改劃為顯示作「道路」的地方。

規劃意向

6.1.9 上述修訂項目涉及的「綠化地帶」、「住宅(乙類)」地帶、「住宅(丙類)」地帶及「政府、機構或社區」地帶的規劃意向如下：

- (a) 「綠化地帶」的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。
- (b) 「住宅(乙類)」地帶的規劃意向，主要是作中等密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准。
- (c) 「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，主要是作低層、低密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准。
- (d) 「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要。「政府、機構或社區(2)」地帶的規劃意向，還包括供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構如宿舍暨青年中心和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。

6.2 對申述理據的回應

提出意見的申述

6.2.1 備悉 **R1** 表示支持作出建議的用途地帶修訂。

6.2.2 備悉香港中華煤氣有限公司對修訂項目 F 所涉的荔枝山用地非常接近現有一條高壓氣體喉管的關注(**R2**)。當局會在賣地條款中訂明日後的發展商必須進行風險評估，以確定附近的氣體裝置所構成的潛在風險水平符合《政府風險指引》，並實施符合機電工程署署長要求的緩解措施；另外，在批地階段，亦會告知項目倡議者必須與香港中華煤氣有限公司保持聯絡／作出協調。

6.2.3 港鐵公司關注修訂項目 J1 所涉用地受東鐵噪音影響的問題(**R3**)。其實，利用建築設計，例如向東鐵一面的外牆採用能擋隔噪音的物料，以及建造直立式建築鰭片和使用特別設計的窗戶等，均可有效減低噪音影響。當局會在地契條款訂明項目倡議者必須進行噪音影響評估，並且實施符合環保署署長要求的消減噪音措施。從環境方面而言，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不反對作出改劃土地用途地帶的修訂。

6.2.4 **R4** 及 **R5** 認為修訂項目 H 所涉的乾坑用地的發展項目不應過高，以及風水和出入墓地的通道不應受到影響。關於這方面的問題，分區計劃大綱圖已就擬議的發展項目定下適當的發展限制，該項目的發展密度和建築物高度應該可與毗鄰的發展項目協調配合。規劃署所進行的視覺評估顯示，擬議的發展項目對周邊地區不會有負面的視覺影響。把該用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)8」地帶，亦不會影響出入墓地的現有通道。至於村民要求把樟樹灘村和大埔尾村附近更多土地釋出作小型屋宇發展，其實有關地點並不屬分區計劃大綱圖這次修訂所涉的範圍。倘村民有意把有關地點改劃作鄉村發展，可以根據條例第 12A 條向城規會提出規劃申請。城規會將按每宗申請的個別情

況作出考慮。至於風水問題，並不是城規會要考慮的規劃因素。

6.3 表示反對的申述－關於整體情況

政府政策及房屋供應

- 6.3.1 規劃工作是一個持續的過程，政府會繼續不時檢討不同用地的用途地帶，提供土地應付本港的經濟和發展需要。關於政府增加房屋供應的政策概括背景資料及這方面的工作已在上文第 2 段載述。為了在短中期內增加和加快房屋土地的供應以應付市民殷切的房屋需求，政府必須盡量善用市區和新市鎮現有的可發展土地，以及附近一帶備有基礎設施的地方。為此，政府對各種土地的用途進行檢討，包括「政府、機構或社區」用地、現時空置、獲批短期租約或正作不同的短期或政府用途的政府土地，以及「綠化地帶」的用地，從中物色合適者，改作住宅用途。
- 6.3.2 當局已按需要進行交通、排污、排水、供水、環境、空氣流通及視覺影響等各方面的技術評估／檢討，確定作出有關修訂不會令交通和其他基礎設施的承受力，以及環境、空氣流通及視覺方面產生無法克服的問題。如有需要，有關的房屋用地的地契條款會加入有關提交保護樹木建議及美化環境建議／園景設計總圖的規定。
- 6.3.3 香港適合發展的土地匱乏，必須善用現有的土地，才能應付不斷增加的房屋需求。要在短中期內增加和加快房屋土地的供應，政府正多管齊下，增加住宅單位的供應。如棕地合適，也可考慮把之用作發展住宅。提供各類型的新房屋有助應付市民不同的住屋需要。有關的改劃建議可配合政府的工作，增加房屋土地的供應，紓解市民對公共和私人房屋的迫切需求。修訂項目涉及的擬議住宅用地估計可提供合共 10 525 個住宅單位，當中 6 350 個為公共房屋單位，4 175 個為私人房屋單位。

保存「綠化地帶」、砍伐樹木的問題及對景觀的影響

- 6.3.4 建議改劃的「綠化地帶」用地大部分位於市區邊緣已受干擾或已發展的地區旁邊。漁護署表示，這些用地範圍內或附近並沒有地方鑑定為具保育價值，而這些用地範圍內的樹木也大多是外來或普通品種，因此，即使作出改劃，生態上亦不會有太大負面影響。倘要砍伐這些「綠化地帶」用地的樹木及大規模清理植物，才能發展住宅，政府將會進行樹木調查，確定樹木的狀況，並要求發展商採取適當的紓減影響措施，包括根據現有的指引²及保護樹木機制，保護或遷移現有具保育價值的樹木或補種樹木，務求盡量減低對環境的影響。
- 6.3.5 物色到的用地雖有植被，但緩衝作用和保育價值較低，而且位置接近現有的市區發展項目及基礎設施，所以選擇地點作市區擴展時，這些用地自然成為考慮之列。這些用地適合用來發展住宅以應付迫切的房屋需求。
- 6.3.6 漁護署署長表示，香港現行的自然保育政策及措施大體上符合《生物多樣性公約》的目的。現行的保育措施包括指定郊野公園、特別地區、海岸公園、海岸保護區和劃設保育地帶，以及推行重要生境和物種保育計劃。所作的用途地帶修訂如已充分考慮如何保護重要的生境及具重要保育價值的物種，就已經大體上符合《生物多樣性公約》的目的。由於會規定這些改劃的用地的發展商採取適當的紓減影響措施，包括根據現有的綠化指引及保護樹木機制，保護或遷移現有具保育價值的樹木或補種樹木，因此，如果發展建議符合這些相關規定，就不算違反《生物多樣性公約》的目的。此外，地契亦會規定用地外圍必須有足夠大的園景區作為緩衝。預計生物多樣性不會受到重大的負面影響。

² 發展局技術通告(工務)第10/23號－「申請保護及遷移樹木以進行私人工程項目的建築發展」及地政總署地政處作業備考(編號7/2007)所訂關於保護樹木機制的指引。

欠缺技術評估及造成負面影響

6.3.7 運輸署、路政署、水務署、渠務署和環境保護署(下稱「環保署」)已進行技術檢討，以評估在大埔的新房屋用地進行發展是否可行。有關的檢討確定發展擬議的住宅項目不會令所評估的各個方面產生無法克服的問題。改劃建議對大埔新市鎮的交通和基礎設施的承受力也不會有累積的負面影響。另可以在地契加入技術方面規定，作為日後的發展商設計及落實發展項目的指引。

6.3.8 如果實施適當的紓減影響措施和改善／提升運輸基礎設施，即使作出建議的修訂，發展房屋，對大埔新市鎮的交通承受力也不會有累積的負面影響。運輸署署長對擬議發展項目的道路容車量所作的交通評估如下：

- (a) 擬在那打素醫院附近發展的項目將連接現有的頌雅路。頌雅路是一條地區雙線不分隔車道，雙程行車量為每小時 1 400 架次。發展擬議的項目後，早上繁忙時段來往的車輛會增加約 50 架次，但以現時頌雅路的容車量而言，應該仍能負荷；
- (b) 擬在鳳園附近發展的項目將連接現有的鳳園路和汀角路。鳳園路是一條地區雙線不分隔車道，雙程行車量為每小時 1 400 架次；而所連接的那段汀角路則是雙程雙線分隔車道，單程行車量為每小時 2 800 架次。發展擬議的項目後，早上繁忙時段來往的車輛會增加約 280 架次，但以現時汀角路的容車量而言，應該仍能負荷；
- (c) 擬在露輝路發展的項目將連接現有的露輝路和汀角路。露輝路是一條地區雙線不分隔車道，雙程行車量為每小時 1 400 架次；而所連接的那段汀角路則是雙程雙線分隔車道，單程行車量為每小時 2 800 架次。發展擬議的項目後，早上繁忙時段來往的車輛會增加約 300 架次，但以現時露輝路和汀角路的容車量而言，應該仍能負荷。儘管

如此，如有需要，當局會修改露輝路與露屏路的交界處工程，以配合露輝路交通量的增長；

- (d) 擬在荔枝山發展的項目將連接現有的山塘路。山塘路是一條地區雙線不分隔車道，雙程行車量為每小時 1 400 架次。發展擬議的項目後，早上繁忙時段來往的車輛會增加約 550 架次，但以現時山塘路的容車量而言，應該仍能負荷；
- (e) 擬在逸遙路附近發展的項目將連接一條通路，再達現有的大埔公路大埔滘段。大埔公路大埔滘段是一條雙線不分隔車道，雙程行車量為每小時 1 400 架次。發展擬議的項目後，早上繁忙時段來往的車輛會增加約 80 架次，但以現時大埔公路大埔滘段的容車量而言，應該仍能負荷；
- (f) 擬在乾坑發展的項目將連接現有的大埔公路大埔滘段。大埔公路大埔滘段是一條雙線不分隔車道，雙程行車量為每小時 1 400 架次。發展擬議的項目後，早上繁忙時段來往的車輛會增加約 40 架次，但以現時大埔公路大埔滘段的容車量而言，應該仍能負荷。

6.3.9 關於擬議房屋發展項目的建築工程所造成的影響，當局會規定項目倡議者／日後的發展商遵行和落實建築合約所訂明的污染控制建議措施。這些措施大體上都是一些良好的工程作業方式，可盡量減少建築工程對附近居民和其他易受影響用途造成的不便及環境滋擾。

空氣流通和視覺方面

6.3.10 關於空氣流通方面，規劃署已委託顧問進行空氣流通評估(專家評估)，以評估修訂項目 C(那打素醫院以西用地)及 F 及(近荔枝山用地)擬議房屋用地在這方面會有何影響。因應空氣流通評估(專家評估)的建議，分區計劃大綱圖已在該兩塊用地劃設非建築用地。房屋及規劃地政局有關空氣流通評估的技術通告第 1/06 號

訂明須進行空氣流通評估的政府工程的指引。根據有關指引，若用地的地積比率超過 5 倍及總樓面面積超過 100 000 平方米，才須進行空氣流通評估。按照這個準則，其餘的用地不須進行空氣流通評估。此外，由於有關用地的面積均超過 1 公頃，而且各個方向都相對當風，所以應有合理的空間優化建築設計和規劃布局，防止出現屏風效應，讓光線和風更易透入。

- 6.3.11 為評估在有關用地發展私人房屋在視覺方面有何影響，規劃署亦進行了視覺評估，並製作了電腦合成照片，顯示在有關用地發展擬議的住宅項目對視覺可能有何影響(圖 H-4b 至 H-4j)。從電腦合成照片所見，大埔擬議的房屋發展項目與周邊的發展項目不會格格不入，亦不會令整體的市鎮景致和風貌大變。雖然貼近有關用地的現有發展項目，其所享景觀有更大機會產生較大的改變，但有一點必須注意的是，以香港的發展速度而言，根本無法保證樓宇所享有的私人景觀一定能保持不變。要保持私人景觀而不窒礙發展機會及不兼顧其他考慮因素，是不切實際的。

政府、機構或社區配套設施不足

- 6.3.12 大埔是個規劃周全、設施完善的新市鎮。為該區規劃的主要政府、機構或社區設施大致上已足夠。大埔分區計劃大綱圖規劃區內的鄰舍休憩用地及地區休憩用地更比標準數量為多(附件 IX)。教育方面，位於修訂項目 A 涉及的頌雅路和大埔第 9 區「住宅(甲類)9」地帶的綜合公共房屋發展項目已預留兩個地方興建新小學。另外，該項目也會設有社會福利設施，例如長者日間護理中心、幼兒中心和早期教育及訓練中心，服務區內居民。

公眾諮詢及規劃程序

- 6.3.13 規劃署一直按既定程序進行修訂用途地帶的工作，包括諮詢政府部門、區議會和鄉事委員會，並向城規會提交文件，以及根據條例把修訂項目刊憲。規劃署向小組委員會提交文件前，曾於二零一四年一月八日及

二月十三日諮詢大埔區議會環境、房屋及工程委員會，亦曾與當區居民會面。規劃署把所收集到的意見收錄在小組委員會文件內，以便小組委員會於二零一四年四月四日考慮改劃建議。建議作出的修訂在二零一四年四月十一日展示，為期兩個月，直至二零一四年六月十一日。另外，規劃署於二零一四年五月十四日的環境、房屋及工程委員會會議上，就刊憲的修訂項目再次諮詢該委員會。

6.3.14 規劃署已根據條例的規定就改劃建議諮詢公眾。根據條例，展示分區計劃大綱圖予公眾查閱，以及讓公眾作出申述和就申述提出意見，就是諮詢公眾的法定程序的一部分。公眾和持份者都有機會就建議作出的修訂發表意見及提出反建議。另外，城規會亦已根據條例第 6B(3) 條，邀請所有申述人／提意見人出席會議，陳述意見。這次規劃署提出有關的用途地帶修訂建議，已依足法定和行政程序諮詢公眾。

6.3.15 已納入賣地表的用地是日後土地供應的指標。當局會先完成規劃程序，對分區計劃大綱圖作出修訂，然後才把土地出售。城規會將按個別情況考慮分區計劃大綱圖的每項修訂建議。

6.4 對關於修訂項目 C(那打素醫院以西的用地)的個別申述理據的回應

6.4.1 規劃署根據所作的土地用途檢討及所諮詢的相關部門的意見，確定該用地適合發展住宅。漁護署署長表示，該用地是已受干擾的生境(圖 H-3c-2)。樹木調查顯示，該用地東部的樹木大部分屬本土品種，西部的則多為外來品種，其中的大細葉榕，建議予以保存。地契可訂明要採取適當的紓減影響措施，包括根據現有的指引及保護樹木機制，保護和遷移現有具保育價值的樹木或補種樹木，務求盡量減低對環境的影響。對於 R1325 關注該用地太接近那打素醫院這一問題，其實該用地與該醫院相距 150 米。該用地以西的地方，即頌雅路對面，就是富亨邨。擬議發展項目住用

部分的地積比率為 6 倍，非住用部分為 9.5 倍，與附近地區協調配合。

- 6.4.2 大埔有完善的公共交通服務，該用地西鄰就有一個公共車輛總站，可應付區內居民所需。隨着發展項目進行，運輸署會密切留意公共交通服務的情況，如有需要，會與服務提供者聯絡，提供新服務。

6.5 對關於修訂項目 D(鳳園用地)的個別申述理據的回應

對交通有負面影響

- 6.5.1 關於 **R17(部分)**關注對交通會有累積影響的問題，如上文第 6.3.8(b)段所述，，汀角路的容車量仍能負荷發展擬議的住宅項目所增加的交通量。運輸署署長又表示，汀角路大埔工業邨至船灣一段在繁忙時間的行車量／容車量比例現時約為 0.5 至 0.6，顯示該段路足以負荷現有及預料的交通量。因此，無須按 **R1327** 的建議預留一個 10 米闊的緩衝區作擴闊汀角路之用。。
- 6.5.2 當局會闢設一條連接鳳園路的新通道，該新通道會架設在一條大溝渠上，而現有一條通道亦會有一小段擴闊至沙羅洞。進行擬議的這些道路改善工程後，應可應付擬議發展項目所帶來的交通量。沙羅洞路沿路的遠足徑不會受到影響，而該用地外圍亦會植樹，加以美化。

對視覺、景觀及生態有負面影響

- 6.5.3 根據所進行的視覺評估，從下坑遊樂場的兩個觀景點及汀角路單車徑另一個觀景點觀看，擬議的發展項目都與附近的發展項目(包括下坑的村屋及汀角路沿路的工業大廈)協調配合。山坡旁及路旁現時都有樹木，加上該用地外圍會種樹作緩衝，應可以令發展項目看來沒有那麼顯眼，能與現有的建築物融為一體。因此，在視覺上，擬議的發展項目不會對該區整體的風貌造成很大的影響。

- 6.5.4 地政總署曾在該用地進行樹木調查。雖然在鳳園附近發現有土沉香、紅花荷及石筆木這些受保護品種，但該用地的樹木主要是植林而來，而且以外來品種居多，種類更少得多，而該林地的結構亦較簡單，就連當中動物的種類亦較少。因此並無有力的理據要把該用地改劃為「自然保育區」地帶。地契會加入條款，訂明要提交保護樹木建議及園景設計總圖。

風水及其他問題

- 6.5.5 該用地距離大埔工業邨內的香港中華煤氣有限公司的煤氣廠約 600 米，該煤氣廠屬具有潛在危險的裝置。當局會規定發展商根據《香港規劃標準與準則》進行風險評估(即定量風險評估)，以評估該裝置所構成的風險。由於擬在該用地發展的項目屬低密度住宅發展項目，因此應有空間在擬議的這塊用地加入適當的紓減影響措施，以符合風險評估的相關規定。就氣體安全方面而言，機電工程署署長不反對作出建議的修訂。
- 6.5.6 根據分區計劃大綱圖，在鳳園附近的「鄉村式發展」地帶內，「鄉公所」屬經常准許的用途。該「鄉村式發展」地帶內有土地可作鄉公所用途。修訂項目 D1 所涉用地適合用來發展住宅，政府亦無計劃在該區發展區域性的政府、機構或社區設施，例如歷史博物館。
- 6.5.7 至於 **R1329** 至 **R1624** 所提到的神龕，其實分區計劃大綱圖所示的用途地帶屬概括性質，該神龕亦不在出售用地的範圍內。至於風水問題，並不是城規會在規劃方面須考慮的因素。

6.6 對關於修訂項目 E(露輝路用地)的個別申述理據的回應

「綠化地帶」的作用及對景觀的影響

- 6.6.1 露輝路用地先前是採泥區(圖 **H-3e-2**)，後來修復並重新植樹。根據地政總署進行的樹木調查，在該用地並無發現任何古樹名木。漁護署署長表示，該用地是植

林而成的林地，當中的樹木以台灣相思、大葉相思和細葉桉等外來品種為主。從自然保育的角度而言，他對改劃建議沒有很大的意見。為了盡量減少對該用地和周邊地區景觀的負面影響，會按情況在地契加入條款，訂明要提交園景設計總圖連保護樹木建議。

- 6.6.2 露輝路用地距離大埔工業邨約 500 米。該工業邨排出的污水必須符合相關條例的規定；此外，亦須實施紓減環境影響措施，在源頭處理會影響空氣和水的污染物或廢物，以及噪音問題。因此，周邊地區的環境應不會受到該工業邨很大的負面影響。環保署署長不反對進行擬議的住宅發展項目。另外，該用地與汀角路之間一大塊闊約 150 米的土地已劃為「綠化地帶」，因此，把該用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)9」地帶，不會對周邊地區的環境造成負面影響或損及這些地區的環境質素。

- 6.6.3 關於發展教院附近另一「綠化地帶」用地的建議，須注意的是，該處主要是私人土地，而且發展方面有各種局限。政府會繼續不時檢討不同用地的用途地帶規劃，提供土地配合香港的經濟及發展需要。

對交通的影響

- 6.6.4 正如上文第 6.3.8(c)所述，運輸署署長表示，以現時露輝路和汀角路的容車量而言，應能負荷落實擬議發展項目後所增加的交通量，如有需要，運輸署會實施交通改善措施。隨着擬議的發展項目落實，運輸署會留意交通情況，實施適當的交通改善措施。受修訂建議影響的露輝路公眾停車場會按運輸署的要求重置。

與周邊環境不協調及其他負面影響

- 6.6.5 關於在大埔各建議改劃的用地進行發展所造成的視覺影響問題，上文第 6.3.11 段已作總體的回應。關於申述人所提及的潛在視覺影響問題，香港發展密度高，要保護私人享有的景觀，而又不窒礙發展機會，是不切實際的。為照顧公眾利益，保護公眾享有的景觀更

為重要，特別是公眾或遊客易於前往的觀景點及受歡迎地點的景觀，就更須保護。露輝路擬議發展項目的發展參數與鄰近的發展項目相若，地積比率為 0.8 至 1.8 倍，建築物高度為三至五層。根據規劃署進行的視覺評估，擬議的五層高發展項目不會對周邊地區造成負面的視覺影響。

6.6.6 有關用地的面積超過 4 公頃，而且發展密度低，所以應有合理的空間優化建築設計和規劃布局，防止出現屏風效應，讓光線和風更易透入。擬議的發展項目位於近郊，屬低矮、低密度項目，四周長滿植物，所以預料不會出現城市熱島效應。

6.6.7 露輝路的住宅發展項目本身有休憩用地和康樂設施，而大埔區整體上闢作休憩用地的土地約有 45 公頃，比《香港規劃標準與準則》所規定的為多。此外，大埔新市鎮附近還有三個郊野公園，分別是八仙嶺郊野公園、船灣郊野公園和大帽山郊野公園。因此，大埔居民應已有充裕的空間享受自然環境。

對增加房屋供應作用不大

6.6.8 正如上文第 6.3.1 至 6.3.3 段所述，劃設擬議的住宅地帶可配合政府的工作，增加房屋土地的供應，紓解市民對公共和私人房屋的迫切需求。發展住宅項目時，發展商會考慮用地的特色和鄰近的發展項目，提供一系列大小不一的單位。假設單位的平均面積為 70 平方米，是為了估算可供應的單位數量。

6.6.9 關於預留有關用地作教院擴建之用的建議，如日後有需要，當局會物色合適的地點闢作專上教育用途。

諮詢大埔區議會

6.6.10 關於 R1638 及 R1689 所指稱有關修訂項目 E 所涉用地的地積比率資料的問題，須注意的是，規劃署已於二零一四年一月八日向大埔區議會環境、房屋及工程委員會解釋，劃為「住宅(丙類)9」地帶的露輝路用地

的最大住用總樓面面積為 46 200 平方米。相關的資料已在環境、房屋及工程委員會文件第 10/2014 號中清楚說明，並納入環境、房屋及工程委員會文件第 14a/2014 號的附錄 II，而該委員會亦已於二零一四年二月十三日審議過該文件內容。該「住宅(丙類)9」地帶涵蓋的用地面積約為 4.13 公頃，而有關用地的總樓面面積為 46 200 平方米，所以有關用地的發展密度(總樓面面積／用地面積)大約相等於地積比率 1.1 倍。因此，向大埔區議會所提供的資料乃正確無誤，沒有誤導成分。

6.7 對關於修訂項目 F(荔枝山用地)的個別申述理據的回應

根據所進行的樹木調查，該用地的生境已受干擾，而且分散割裂，當中的樹木也大多是外來品種，而調查亦沒有發現古樹名木或有機會列入古樹名木冊的樹木。地契會訂明要提交保護樹木建議及園景設計總圖。當局認同要避免對天然河道／河流造成影響。關於保護天然河道方面，會按照相關的技術通告³作出規定，另外，亦可按情況在地契加入條款作出有關的規定。

6.8 對關於修訂項目 G(逸遙路用地)的個別申述理據的回應

該用地先前劃為「住宅(丙類)」地帶，並已預留作住宅發展之用。作出建議的修訂旨在提升該用地所屬的地帶，使其發展密度可以提高，盡量發揮發展潛力。從自然保育的角度而言，漁護署署長對建議作出的修訂沒有意見。當局會規定發展商按照現有的指引及保護樹木機制，採取適當的紓減影響措施，包括保護或遷移現有具保育價值的樹木，或補種樹木；並會在地契加入條款，訂明要保護樹木及提交園景設計總圖。

³ 環境運輸及工務局技術通告(工務)第 5/2005 號－保護天然河道／河流免受建造工程的不良影響

6.9 對關於修訂項目 H(乾坑近樟樹灘的用地)的個別申述理據的回應

6.9.1 該用地主要有村屋、臨時構築物及一個苗圃，當中夾雜一些常用作美化環境或外來品種的樹木，四周大部分地方為劃入毗鄰的「自然保育區」地帶的林地，北部有一條天然河道流經。漁護署署長表示，該河並非「具重要生態價值的河溪」，當局會按照有關保護天然河道的技術通告的規定保護該河。該用地有約 1.12 公頃屬政府土地，擬出售作私人住宅發展之用。地契會加入保護樹木條款，細節視乎地政總署在賣地前進行的樹木調查的結果而定。

6.9.2 至於 **R13(部分)**有關把大埔尾瀑布那一邊大埔公路沿路的林區改劃作「自然保育區」地帶的意見，這次改劃所涉及的修訂項目並不包括該些林區，而且申述人並沒有有力理據將該些主要劃作「綠化地帶」的林地改劃為「自然保育區」地帶。

6.10 對申述人的建議的回應

對關於修訂項目 C、D2、E、F 及 H 的申述建議的回應

6.10.1 申述人(**R40(部分)**)建議把有關的「綠化地帶」用地改劃並納入郊野公園範圍。漁護署署長表示，對於把某些地點納入郊野公園範圍的建議，必須根據既定的原則和準則作出評估，包括有關地點的保育價值、景觀及其優美程度、發展康樂用途的潛力、面積、是否接近現有的郊野公園、土地類別和土地用途是否協調，另外也要考慮其他相關因素。根據《郊野公園條例》(第 208 章)，把某地點指定為郊野公園乃屬郊野公園及海岸公園管理局總監的職權範圍，不由城規會負責。

對關於修訂項目 H 的申述建議的回應

6.10.2 雖然有關用地與西面的大埔滘自然護理區相距不遠，但用地西部主要是具建屋權而且建有村屋的已發展地

區。因此，**R18(部分)**提出繼續把有關用地劃為「綠化地帶」的建議並不恰當。

6.10.3 關於 **R1325** 提出把修訂項目 H 所涉用地改劃為「自然保育區」地帶的建議，劃設「自然保育區」地帶，通常是為了保育那些保育價值高的地方。可是，據漁護署署長表示，有關用地的生態價值並不特別高，故無必要把之劃為「自然保育區」地帶。

6.11 對意見的理據及提意見人的建議的回應

由於提意見人支持申述 **R16(部分)**至 **R1273(部分)**、**R1327**和 **R1328** 以及那些反對修訂項目 E 的意見，故上文所述對這些申述的回應適用。

7. 部門諮詢

7.1 規劃署曾諮詢政府以下部門，這些部門的意見已收錄在上文適當的段落：

- (a) 發展局局長；
- (b) 環境保護署署長；
- (c) 運輸署署長；
- (d) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境；
- (e) 房屋署署長；
- (f) 渠務署總工程師／新界北；
- (g) 水務署總工程師／發展(2)；
- (h) 漁農自然護理署署長；以及
- (i) 民政事務總署大埔民政事務專員。

7.2 政府以下各局及部門對有關的申述／意見沒有意見：

- (a) 運輸及房屋局局長；
- (b) 民政事務局局長；
- (c) 教育局局長；
- (d) 地政總署大埔地政專員；
- (e) 路政署總工程師／新界東；
- (f) 土木工程拓展署新界東拓展處處長；

- (g) 土木工程拓展署土力工程處處長；
- (h) 屋宇署總屋宇測量師／新界西；
- (i) 康樂及文化事務署署長；
- (j) 路政署鐵路拓展處總工程師；
- (k) 消防處處長；
- (l) 機電工程署署長；
- (m) 食物環境衛生署署長；以及
- (n) 警務處處長。

8. 規劃署的意見

8.1 備悉 **R1** 表示支持作出改劃用途地帶修訂的意見。

8.2 備悉 **R2** 所提出有關修訂項目 F 所涉用地接近現有一條高壓氣體喉管的意見。當局會在賣地條款中訂明日後的發展商必須進行風險評估，並且實施符合機電工程署署長要求的緩解措施。另外，亦會告知項目倡議者必須與香港中華煤氣有限公司保持聯絡／作出協調。

8.3 備悉 **R3** 對修訂項目 J1 所涉用地受東鐵噪音影響的問題的意見。當局會在地契條款訂明項目倡議者必須進行噪音影響評估，並且實施符合環保署署長要求的消減噪音措施。

8.4 至於 **R4** 及 **R5** 所關注的問題，當局已就擬在修訂項目 H 所涉用地發展項目的發展密度定下適當的發展限制，所以對周邊地區不會有負面的視覺影響。把該用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)8」地帶，亦不會影響現有出入墓地的通道。至於在樟樹灘村和大埔尾村附近發展小型屋宇的問題，有關地點並不屬這次修訂分區計劃大綱圖所涉的範圍。倘村民有意把有關地點改劃作鄉村式發展，可以根據條例第 12A 條向城規會提出規劃申請。

8.5 基於上文第 6 段所作的評估和下列理由，規劃署不支持 **R6(部分)** 至 **R1273(部分)**、**R1324(部分)**、**R1325**、**R1326(部分)**、**R1327** 至 **R1624**、**R1625(部分)**、**R1626** 至 **R6321** 及 **R6322(部分)**，並認為不應修訂草圖以順應這些申述：

關於 R6(部分)至 R1273(部分)、R1324(部分)、R1325、
R1326(部分)、R1327 至 R1624、R1625(部分)、R1626
至 R6321 及 R6322(部分)

- (a) 香港適合發展的土地匱乏，卻有迫切需要增加房屋供應。改劃「綠化地帶」用地是當局多管齊下物色土地以應付房屋及其他發展需要的其中一項措施。既然有關用地適合發展房屋，把之改劃作住宅用途，以應付市民的住屋需要，做法恰當。
- (b) 當局已就修訂項目進行各方面的技術評估，以確定有關的房屋發展計劃可行。另外，相關的部門亦按照既定的機制評估過擬議的發展項目，確保作出改劃用途地帶的修訂，不會對交通、環境、景觀、基礎設施、空氣流通及視覺，以及休憩用地及社區設施造成不可接受的影響。
- (c) 物色到的用地雖有植被，但緩衝作用和保育價值較低，而且位置接近現有的市區發展項目及基礎設施。當局認為這些用地適合用來發展住宅以應付迫切的房屋需求。倘要砍伐這些「綠化地帶」用地的樹木及大規模清理植物，才能發展住宅，政府將會進行樹木調查，確定樹木的狀況，並要求發展商採取適當的紓減影響措施，包括根據現有的指引及保護樹木機制，保護或遷移現有具保育價值的樹木或補種樹木，務求盡量減低對環境的影響。
- (d) 大埔已預留足夠的土地闢設休憩用地、政府、機構或社區設施，以及其他配套設施，因此無須把有關用地預留作闢設政府、機構或社區設施或休憩用地之用。
- (e) 這次規劃署提出有關的用途地帶修訂建議，已依足法定和行政程序諮詢公眾。根據條例，展示分區計劃大綱圖予公眾查閱，以及讓公眾作出申述／提出意見，就是諮詢的法定程序的一部分。

拒絕個別申述理據和建議的其他理由

- (f) 根據《郊野公園條例》(第 208 章)，把某地點指定為郊野公園乃屬郊野公園及海岸公園管理局總監的職權範圍，不由城規會負責。(R40(部分))

修訂項目 C

- (g) 那打素醫院以西的用地與該醫院相距 150 米。該用地以西的地方，即頌雅路對面，就是富亨邨及公共車輛總站。該用地的擬議發展項目與附近的發展協調配合。(R1325)

修訂項目 D

- (h) 即使有鳳園的擬議住宅發展項目，汀角路有足夠的容車量以負荷現有及預料的交通量。因此，無須預留一個 10 米闊的緩衝區作擴闊汀角路之用。(R1327)
- (i) 沙羅洞路沿路的遠足徑不會受到影響，而該用地外圍亦會植樹，加以美化。(R13(部分)及 R18(部分))
- (j) 該用地的樹木主要是植林而來，而且以外來品種居多，種類更少得多，而該林地的結構亦較簡單，就連當中動物的種類亦較少。因此並無有力的理據要把該用地改劃為「自然保育區」地帶。(R13(部分))
- (k) 大綱圖所示的用途地帶屬概括性質，在鳳園的擬議住宅發展項目南端的神龕亦不在出售用地的範圍內。該用地距離香港中華煤氣有限公司的煤氣廠約 600 米，當局會規定發展商根據《香港規劃標準與準則》進行風險評估。至於風水問題，並不是城規會要考慮的規劃因素。(R1326(部分)、R1329 至 R1624、R1625(部分)及 R1626)
- (l) 根據大綱圖，「鄉公所」在「鄉村式發展」地帶內屬經常准許的用途。鳳園的「鄉村式發展」地帶內有土地可作鄉公所用途。(R1625(部分))

修訂項目 E

- (m) 受議影響的露輝路公眾停車場會按運輸署的要求重置。(R1237(部分)、R1252(部分)、1271(部分)至1273(部分)、R1633、R1643至R1644、R1656、R1663, R1984至R2403、R2775及R4365至R5249)
- (n) 規劃署已向大埔區議會環境、房屋及工程委員會闡釋，面積為4.13公頃的露輝路用地的最大住用總樓面面積為46 200平方米。相關的資料已在環境、房屋及工程委員會文件中清楚說明。因此，所提供的資料乃正確無誤，沒有誤導成分。(R1638及R1689)

修訂項目 F 及 H

- (o) 當局會按照相關保護天然河道的技術通告的規定保護河道。並在地契加入條款作出有關的規定。(R13(部分)及R17(部分))

修訂項目 H

- (p) 這次改劃所涉及的修訂項目並不包括大埔尾擬劃為「自然保育區」地帶的地區而且申述人並沒有有力理據將該些主要劃作「綠化地帶」的林地改劃為「自然保育區」地帶。(R13(部分))
- (q) 劃設「自然保育區」地帶，通常是為了保育那些保育價值高的地方。有關用地的生態價值並不特別高，故無必要把之劃為「自然保育區」地帶。(R1325)

9. 請求作出決定

請城規會審議各項申述和相關的意見，並決定建議／不建議順應申述／申述的部分內容修訂草圖。

10. 附件

附錄 I	《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/25》
附錄 II	對《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/24》所作修訂項目附表
附錄 III	申述人提交的申述書的摘錄
附錄 IV	提意見人提交的意見書的摘錄
附錄 V	大埔區議會環境、房屋及工程委員會二零一四年一月八日會議記錄的摘錄
附錄 VI	大埔區議會環境、房屋及工程委員會二零一四年二月十三日會議記錄的摘錄
附錄 VII	大埔區議會二零一四年五月八日會議記錄的摘錄
附錄 VIII	大埔區議會環境、房屋及工程委員會二零一四年五月十四日會議記錄的摘錄
附錄 IX	大埔的政府、機構或社區設施及休憩用地數量
附錄 X	申述及意見和規劃署的回應的摘要
附錄 XI	載有所有申述書及意見書的光碟[只提供予城規會委員]
圖 H-1	申述用地的位置圖
圖 H-2b 至 H-2j	申述用地的平面圖
圖 H-3b 至 3j	航攝／實地照片
圖 H-4b 至 4j	電腦合成照片

規劃署

二零一四年十一月